

BETINGELSER - MEDLEMSKAB

Generelt

Det er en stor beslutning at købe en bolig. Og når det ovenikøbet er sammen med andre, du vil realisere drømmen om at bo mere socialt, så er det dobbelt spændende.

At være med så tidligt i forløbet og blive medlem giver dig en unik mulighed for at sætte dit eget præg på fællesskabet og på boligen og sikrer dig, at du har taget de rigtige valg.

Almenr er en unik platform, der er designet til at optimere den fælles proces og sikre, at bofællesskaber kan realiseres hurtigt og smertefrit - vel at mærke på fællesskabets præmisser.

Derfor gør vi det anderledes end det traditionelle boligmarked og har to processer, der ikke findes andre steder: Drømmefasen, hvor projektet skitseres sammen med en række brugere, og Designfasen, hvor du er med til at designe en lang række aspekter af det fremtidige bofællesskab

Når du er medlem af Almenr, står vi altid til rådighed for at give dig og din familie en god oplevelse. Almenr er en platform for bofællesskaber, så vi ved rigtig meget om, hvad der virker. Vi sikrer både dig og hele byggefællesskabet den bedste rådgivning gennem hele forløbet, så I har de bedste forudsætninger, når de vigtige valg skal træffes.

Du er altid velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål.

Dokumentet du sidder med her, er måske lidt teksttungt, som den slags generelle betingelser har det med at være, men det er vigtigt, at du ved hvad der er dine rettigheder.



1

Drømmefasen



Skitseforslag udvikles på baggrund af drømme og behov i Interessefællesskabet med hjælp fra Almenrs designere.



Der findes en grund eller ejendom, der passer til Interessefællesskabets drømme.

2

Designfasen



I en co-design proces, sammen-tømres bofællesskabet og udvikler design af rammen for fællesarealer, vedtægter og husorden m.v.



De interesserede melder sig ind i Designfællesskabet og får derigennem option på en bolig.



Hvis fællesskabet vælger selv at stå for byggeriet, udvikles et byggefællesskab, der bliver i stand til at påtage sig bygherrerollen.



Almenr udarbejder et fuldt myndighedsprojekt med udbudsmaterialer og entreprisekontrakter.

3

Byggefasen



Medlemmerne i fællesskabet køber deres nye boliger, såfremt de kan sikre bankgaranti.



I selve byggeriet bliver omkostninger forbundet med leverandører minimeret ved at sikre gennemsigtighed og fællesskabets interesser.

4

Bo sammen

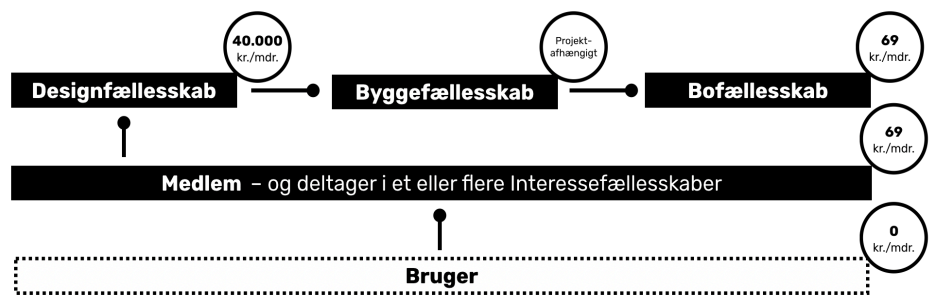


Bofællesskabet kan fortsætte som medlemmer i Almenr og trække på en række services til driften samt bruge platformen til at finde de helt rigtige, nye naboer, hvis én skal flytte.

Medlems-trin

Almenr platformen er åben for alle. Man kan vælge at deltage gratis som bruger, men som betalende medlem bliver man aktiv deltager i Almenrs arbejde og får mulighed for at skrive sig op til bofællesskabsprojekter. Medlemskab i Almenr koster 69 kr om måneden (49 kr om måneden ved årlig betaling).

Der er fire medlemstrin i bofællesskabsprojekter fra når du beslutter at blive aktivt betalende medlem.



1. Medlem af Almenr: Her kan du deltage i et eller flere Interesséfællesskaber.
2. Designfællesskab (kræver engangsbeløb på kr. 40.000 samt skriftlig låneramme fra banken).
Se under afsnittet Designfællesskab om din fortrydelsesret.
3. Byggefællesskab (de økonomiske krav afhænger af byggeprojektets sammensætning)
4. Bofællesskab.

Alle fire trin kræver medlemskab i Almenr. Din medlemsbetaling er 69 kr/mdr. Når du går ind i et Designfællesskab, er basis-medlemskabet indeholdt i de 40.000 indtil du flytter ind i Bofællesskabet.

Nærværende betingelser er gældende, både når du opretter dig som bruger, og når du ønsker at indtræde i en af "fællesskabsfaserne". I det følgende er betingelserne i de forskellige faser nærmere beskrevet.

BRUGER

Oprettelse af brugerprofil på boligfællesskabsplatformen Almenr

Det er gratis at oprette sig som bruger på platformen. Når du opretter dig, får du:

- mulighed for at følge med i, hvilke bofællesskabsprojekter, der er aktive på Almenr.
- inspiration i form af et månedligt nyhedsbrev om bofællesskaber.
- adgang til at udfylde en første profil, der indikerer dine interesser og behov. Den gør det muligt for os at koble dig med projekter, der er relevante for dig.

ALMENR MEDLEMSSKAB

Bliv medlem af Almenr

Som betalende medlem får du:

- mulighed for at deltage i alle interessefællesskaber i Almenr
- tilbud om deltagelse i konkrete projekter før alle andre
- anciennitet fra den dag, du melder dig ind. Ancienniteten giver dig en fordelagtig plads i køen til nye bofællesskabsprojekter og kan være afgørende for, om du får førstevalg, når der skal fordeles boliger.
- nyhedsbreve og updates om inspirerende boligfællesskaber. Her deler vi også Almenrs forskning, og du får tilbud om de løbende inspirationsworkshops og -oplæg, Almenr holder.

Det koster 69,- kr. om måneden at være medlem af Almenr. Betalingen opkræves månedligt. Du kan også vælge et årligt medlemskab for 588,- kr.

For at nedsætte administrationsudgifterne stiller vi som krav, at du tilmelder dig vores betalingsløsning ([læs om denne her](#)). Abonnementet kan opsiges når som helst til udgang af betalingsterminen.

Almenr forbeholder sig retten til at kunne opsige et medlem, hvis man ikke overholder de almindelige forretningsbetingelser, eller hvis der udvises upassende eller stødende adfærd, både online såvel som ved fysiske workshops mv.

Det er ikke muligt at få refunderet noget af din betaling, heller ikke selv om du bliver medlem i et bofællesskabsprojekt

Medlemmer af Almenr bliver bedt om at uddybe deres profil, så de kan blive matchet med andre bofæller og med så relevant et projekt som muligt.

Vi tager datasikkerhed meget alvorligt, så medlemmerne kan være sikre på deres data. Læs her om [vores datapolitik](#).



Bliv medlem af et Interessefællesskab på boligfælles- skabs-plattformen

Et Interessefællesskab er det første vigtige skridt på rejsen til et konkret projekt. Medlemskab i et interessefællesskab kræver kun medlemskab i Almenr, og som medlem af Almenr kan du deltage i så mange interessefællesskaber, du vil.

I et Interessefællesskab møder du også andre rejsende med samme interesser, og du kan gennem dine input være med til at definere rammerne omkring projektet, ligesom det kan være din mulighed for at blive afklaret ift. at finde netop det projekt, der passer til dig.

Medlemskabet af et Interessefællesskab er ikke en garanti for at blive en del af et bofællesskab, ligesom det ikke er en garanti for at kunne vælge en specifik bolig i et projekt. Det sker først i næste fase, Designfællesskabet.

Hvad opnår du i et Interesse- fællesskab ?

I Interessefællesskabet får du bl.a.:

- Invitationer til 2 co-designworkshops - én fokuseret på din drøm og én fokuseret på fællesskabet. Sammen med online-processen, giver de to workshops den afgørende retning for det fremtidige bofællesskab.
- En udvidet profilering på dine digitale Almenr-profil af dine behov, drømme og interesser, der giver input til design af projektet og muliggør at skabe og prioritere projekter, der passer til dig.
- Adgang til en lukket online gruppe for Interessefællesskabet.

Det er vigtigt at forstå og være indforstået med, at Almenr er en samskabelses-plattform, og at ingen designs, priser, faciliteter eller andet, som diskuteres eller lægges frem i Interessefællesskabs-fasen, er bindende eller på anden måde et udsagn om det endelige resultat, uanset i hvilket forum det lægges frem. Det, at vi arbejder bofællesskaberne frem *sammen* fra start, er styrken med Almenr og adskiller os væsentligt fra ejendomsbranchen. Men det kræver også, at du som medlem er indforstået med den åbenhed, der i de første faser nødvendigvis er til stede.



Hvad forventes der af dig i et Interesséfællesskab?

Det er selvfølgelig op til dig hvor meget, du deltager i arbejdsgrupper eller workshops, men det forventes at du bidrager med dine inputs til din profil og også mødes med de andre mindst en gang, før du søger videre i et konkret Designfællesskab. Du skal således være indforstået med at investere tid og energi uden at vide at man er sikret en plads i Designfællesskabet, ligesom at du skal således være indforstået med at ting bliver anderledes end ønsket eller forestillet.

ALMENR DESIGNFÆLLESSKAB

Bliv medlem af et Designfællesskab

De næste faser er Designfællesskabet og Byggefællesskabet. Byggefællesskabet træder du først ind i, når du endeligt køber din bolig.

Et Designfællesskab er en eksklusiv gruppe brugere på Almenr-plattformen rettet mod at realisere et helt konkret bofællesskabsprojekt udsprunget af Interesséfællesskabet. Et medlemskab af et Designfællesskab er således alene for medlemmer, der ønsker at flytte ind i det endelige konkrete bofællesskab. Designfællesskab gør det muligt sammen at optimere og designe og at lære hinanden at kende, før du endeligt køber din bolig.

I løbet af Designfællesskabs-fasen samles de fremtidige beboere digitalt og fysisk for at lære hinanden at kende og blive enige om rammerne for jeres fremtidige liv sammen. Der skal arbejdes på de fælles værdier og laves vedtægter og husregler, og I skal diskutere brugen af fællesarealerne osv.

Denne proces faciliteres af Almenr.

Med medlemskab af et Designfællesskab får du en option til en bolig i det konkrete projekt på baggrund af et skitseprospekt. Skitseprojektet er ikke det endelige købsprospekt, men er en beskrivelse og visualisering af et konkret boligfællesskab, som er baseret på Interesséfælles-



skabets behov, drømme og interesser. Skitseprojektet er bl.a. en konkretisering af de fælles drømme i Interessecællesskabet og udspecificerer så vidt muligt og med plads til videre udvikling vigtige parametre som sted, boligstørrelser, materialer og pris - foruden de grundlæggende fællesskabsværdier og drømme. Plantegninger og konceptvisualiseringer gør det så konkret som muligt. Du får her adgang til at vælge konkret bolig i skitseprojektet.

Almenr udarbejder parallelt under Designfællesskabet et fuldt myndigheds-projekt; vi laver udbudsmateriale og indgår entreprisekontrakt; og vi driver processen, herunder angående vedtægter og finansiering. Almenrs mission i denne fase er at forstå medlemmernes og fællesskabets værdier og interesser - og matche dem med de fagligt bedste modeller, så der er en effektiv fremdrift i projektet.

Et Designfælleskab er fundamentet for det fremtidige bofællesskab og giver en række unikke muligheder for at være med til at forme projektet. Det giver til gengæld også en vis margin for ændringer. Du skal være indforstået med at du deltager i et projekt under udvikling og at Almenr ikke er ansvarlig for den i skitseprojektet angivne foreløbige pris, der kan ændre sig som følge af en række forhold, herunder prisstigninger, entreprenøritilbud og -valg, men også forhold som skyldes beslutninger truffet af Designfællesskabet. Almenr er heller ikke ansvarlig for, hvorvidt et projekt gennemføres som angivet i skitseprojektet, herunder ift. illustrationer, beskrivelser, mv.

For at give så stor tryghed som muligt, har Almenr den politik, at du har ret til at sælge din option til andre på ventelisten forudsat, at der er købere hertil (se afsnittet "Hvad er mine rettigheder i Designfællesskabet?")

Hvad sker der i Designfællesskabet?

I Designfællesskabet udarbejdes det endelige prospekt på baggrund af skitseprojektet og processen i Designfællesskabet.

Processen faciliteres og ledes af Almenr, der med udgangspunkt i vores faglige viden sikrer, at der er effektiv fremdrift, og med hensyntagen til medlemmernes profiler



og dialogen i fællesskabet udarbejder prospekt, vedtægter, osv.

Dit Almenr Designfællesskab har en arkitekt og "rejseguide" tilknyttet, der er vært for Designfællesskabet og er din kontaktperson.

I løbet af et Designfællesskab leverer Almenr bl.a.

- En co-design-proces, hvor medlemmer sammen med Almenrs arkitekt er med til at designe boligfællesskabet inden for skitseprojektets rammer. Det sker dels online, dels med design-workshops.
- En lang række andre processer, der formaliserer projektet, herunder angående
 - Købsaftale ift. erhvervelse af din bolig.
 - Køb af grunden (du kan læse om Almenrs vision for ejendoms køb på hjemmesiden).
 - Formalisering af og vedtægter til de foreninger, der indgår (typisk byggeforening og ejer- eller andelsforening)
 - Gennemførelse af proces med entreprenør, herunder udvælgelse af entreprenør
 - Vejledning vedrørende bygherrerådgiver
 - Vejledning vedrørende finansieringsmæssige forhold

Det er vigtigt at forstå, at selve byggeprocessen er forskellig hos Almenr fra projekt til projekt. Se mere om dette nedenfor i afsnittet om Byggefællesskaber. Afhængigt af om projektet realiseres med Byggefællesskabet som bygherre eller med Almenr (eller evt. en 3. part) som bygherre, vil processer blive justeret. Ovenstående opstilling af ydelser varierer således afhængigt af, hvilken konkret proces der bliver gældende for netop dit projekt.

Hvad er dine rettigheder i Designfællesskabet?

Det koster DKK 40.000,- at blive og være medlem af Designfællesskabet. Ved indtrædelse erhverver du en option. Med optionen er du sikret en bolig i boligfællesskabet.

Som interesseret ansøger du om medlemskab af det konkrete Designfællesskab. Retten til at indtræde i det konkrete Designfællesskab tildeles af Almenr baseret på fællesskabets profil. Tildeling sker således både på



baggrund af ønsket til synergi og på baggrund af anciennitet. (Læs mere om anciennitet under Interesfefællesskaber).

Det er vigtigt at understrege, at optionen ikke kan refunderes eller tilbagesælges til Almenr. Almenr er således ikke forpligtet til at refundere de kr. 40.000. Du kan til gengæld sælge din option til andre medlemmer hos Almenr. Dette forudsætter, at der er andre medlemmer hos Almenr, som ønsker at købe din option. Ønsker du at sælge din option (og dermed dit medlemskab af det konkrete Designfællesskab), skal du skriftligt anmode Almenr herom. Herefter vil Almenr undersøge muligheden for at finde et andet medlem, som ønsker at erhverve din option.

Hvis du sælger, sker det efter en trappemodel, hvor du, jo længere du har været med, får mindre retur. Det sikrer dig, at du, hvis du fortryder, kan sælge til en høj pris den første måned og derefter gradvist for mindre.

Udtrædelse og salg af medlemskab sker efter flg. trappe, så du kan sælge til flg priser:

- Indenfor 30 dage fra indmeldelse (registreret ved modtagelse af betaling): 80% = DKK 32.000.
- Efter 30 dage og før 90 dage: 60% = DKK 24.000.
- Efter 90 dage og før 180 dage: 40% = DKK 16.000.
- Efter 180 dage: 20% = DKK 8.000.

Salget skal faciliteres af Almenr. Ved salget er Almenr berettiget til et gebyr på forskellen på 40.000 og salgsprisen. Din option kan ikke sælges til mere end de i trappemodellen angivne, da Almenr ikke ønsker, at man skal kunne tjene på at sælge sin option (reelt sit medlemskab af det konkrete Designfællesskab). Du kan således maksimalt få kr. 32.000 for din option og mindst 8.000.

Salget forudsætter, at der er aftagere i Interesfefællesskabet. Du kan således ikke sælge til folk, som ikke er medlem hos Almenr.

Du kan når som helst melde dig ud af Design-fællesskabet. Hvis du melder dig ud uden først at sælge din option, får du ikke refunderet de kr. 40.000.

Der er kun det antal medlemskaber af Designfællesskab, som der er planlagt samboer. Hvis projektet realiseres med et mindre antal samboer (dette kan f.eks. ske hvis lokalplan



bliver underkendt), vil pengene blive refunderet til de, der ikke får en bolig. Hvis Almenr vælger ikke at gennemføre projektet, udfærdiger Almenr et fuldt projektreknskab, og alle overskydende midler tilbagebetales til medlemmerne.

Forhåndsgodkendelse fra din bank

For at blive medlem af et Designfællesskab og dermed kunne erhverve en option skal du en tur i din bank for at blive forhåndsgodkendt til et lån. Flere institutter udsteder et lånebevis på den maksimale låneramme, du er godkendt til. Så er du sikker på dit råderum - og Designfællesskabet kan regne med, at alle medlemmer kan være med.

BYGGEFÆLLESSKAB

Byg: Bliv medlem af et byggefællesskab

Med indmeldelse i Byggefællesskabet køber du din bolig. På baggrund af et endeligt prospekt og af dine erfaringer med fællesskabet i Designfællesskabet tager du stilling til, om du vil købe en bolig. Ønsker du at købe en konkret bolig som beskrevet i det endelige prospekt, melder du dig ind i Byggefællesskabet.

Det bemærkes, at selve byggeprocessen er forskellig hos Almenr fra projekt til projekt. Således vil nogle projekter gennemføres ved, at Byggefællesskabet erhverver grunden via Almenr og indgår aftale med en entreprenør, mens andre projekter gennemføres ved et mere traditionelt køb af en bolig (ved indgåelse af en "almindelig" købsaftale), hvor hvert enkelt medlem i Byggefællesskabet indgår en købsaftale med Almenr (eller evt. en 3. part) som sælger af boligen.

Igen afhængigt af projektet er et Byggefællesskab typisk formaliseret som et af følgende:

- En byggeforening, der kan påtage sig at købe en grund/ejendom samt indgå som bygherre i etableringen af bofællesskabet. Det er altså, når I selv agerer bygherre/developer med en bank/reakredit i ryggen.
- En ejer- eller andelsforening, der kan påtage sig koordineringen af køb af et developerfinansieret



projekt. Det er, når I ønsker en investor/developer til at påtage sig mellemfinansiering og stå for byggeriet.

Byggefællesskabsvedtægterne fastlægges endeligt af Almenr. Dette sker på baggrund af input fra medlemmerne og erfaringerne fra designfasen samt på grundlag af Almenrs erfaring. Disse vil regulere "spillereglerne" for det konkrete bofællesskab.

Byggefællesskabet under byggeriet

Under byggeriet arbejder byggefællesskabet med at organisere de fælles aktiviteter og opbygge fællesskabets kultur.

Hvad er mine rettigheder og forpligtelser i Byggefællesskabet?

Dine rettigheder og forpligtelser afhænger af, hvilket konkret projekt du deltager i.

Byggefællesskabsfasen reguleres nærmere i den/de konkrete aftaler, som skal gælde for det enkelte projekt. Det er primært købsaftalen henholdsvis grundkøbsaftale og entreprisekontrakt, samt vedtægterne for Byggefællesskabet. Dine rettigheder i forbindelse med projektering og udførelse af et byggeprojekt følger således af de konkrete aftaler, som skal indgås for det enkelte projekt. De vil være beskrevet i de endelige aftaledokumenter.

BOFÆLLESSKAB

Flyt ind

Når byggeriet er færdigt, kan du flytte ind. I bofællesskabet er vedtægter og husorden centrale dokumenter, der regulerer forpligtelser og rettigheder foruden de rettigheder som lejeloven automatisk giver dig.



GENERELT

Almenr er en samskabelsesplatform. Mange ting ændrer sig undervejs i processerne.

Det er vigtigt at understrege, at medlemskab hos Almenr i sig selv ikke er nogen garanti for, om et projekt måtte blive gennemført eller blive gennemført nøjagtigt som beskrevet. Almenr er alene ansvarlig i henhold til de konkrete aftaler, som måtte blive indgået med Almenr som aftalepart.

Almenr er således heller ikke ansvarlig for nogen form for forsinkelse og/eller mangler ved et projekt, medmindre sådant ansvar specifikt fremgår af den konkrete aftale, som indgås på projektet.

Som medlem hos Almenr erhverver du alene de rettigheder over for Almenr, som fremgår direkte ovenfor. Dispositioner eller undladelser, som træffes som led i dit medlemskab hos Almenr, kan ikke gøres til genstand for krav mod Almenr.

Alle persondata i Almenr behandles fortroligt og i overensstemmelse med den nye persondata-forordning. Du kan læse om Almenrs beskyttelser af dine [data her](#).